Le ravalement de façades à Lyon

Conseils & aides

Pouvons-nous bénéficier de délais supplémentaires pour faire ravaler notre immeuble ?

Les lettres de demande de ravalement précisent un délai de réalisation du ravalement, en général de 12 mois. Une demande de prolongation de délai peut être accordée par la mairie si le propriétaire doit faire réaliser d'autres travaux de mise en sécurité, si les travaux de ravalement sont complexes ou si le propriétaire dispose de faibles revenus. Celle-ci doit être adressée à la mairie de Lyon – Cellule Patrimoine Ravalement - 69205 Lyon Cedex 01.

De quelles aides financières disposons-nous pour faire ravaler notre immeuble ?

Pour tous renseignements sur d'éventuelles aides financières, il vous est possible de prendre contact directement avec les organismes suivants :
- ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) au 04 78 62 53 66 ou 50 50.
- CAF (Caisse d'Allocations Familiales) au 0820 25 69 10 (0,112€ la 1ère minute puis 0,118 €).

La mairie de Lyon exonère de droits de voirie les chantiers de ravalement commencés dans les 24 mois après réception de la demande de ravalement par le propriétaire.

Quels conseils suivre pour favoriser la qualité de nos travaux de ravalement ?

- Prévoyez le ravalement longtemps à l'avance pour vous informer des contraintes attachées à l'immeuble et monter le plan de financement le mieux adapté.
- Pensez aux autres travaux d'entretien, mise aux normes, mise en sécurité de l'immeuble et à leur coordination avec les travaux de ravalement.
- Faites établir un diagnostic préalable pour connaitre les matériaux de façade et l'état d'entretien exact de votre bâti. Ce travail préalable permettra de mettre en œuvre les techniques de ravalement les mieux adaptées permettant la mise en valeur de votre patrimoine et la durabilité des travaux.
- Faites compléter ce diagnostic d'un descriptif des travaux de ravalement à réaliser pour pouvoir comparer entre elles les offres des entreprises.
- Entourez-vous d'un homme de l'art pour assurer la maîtrise d'œuvre des travaux. Il proposera les techniques de ravalement les mieux adaptées et suivra le chantier. Les immeubles ne présentent pas tous la même complexité et nécessitent des savoir-faire adaptés (matériaux, architecture, patrimoine, situation, vétusté, volume de travaux…). Plusieurs professionnels peuvent exercer cette mission : architecte, bureau d'étude, économiste, architecte du patrimoine. Il convient de choisir le professionnel ayant les connaissances les mieux adaptées aux caractéristiques de l'immeuble à ravaler.
- Entourez-vous d'entreprises qualifiées – votre maître d'œuvre vous aidera à les choisir - pour intervenir sur les différents matériaux dans les meilleures conditions de qualité des travaux, de sécurité et de respect de l'environnement.
- Prenez contact avec les immeubles voisins pour optimiser et coordonner les travaux.
- Gardez la mémoire des travaux effectués sur le « carnet d'entretien de l'immeuble » prévu par le décret du 30 mai 2001.
- Un coloriste conseil intervient dans le cadre de l'instruction de la déclaration préalable ou du permis de construire, sur chaque opération pour harmoniser la mise en couleur des façades à l'échelle du quartier et de la ville conformément au plan couleur de la mairie de Lyon.
- Les façades végétalisées font l'objet d'une exemption de ravalement (la façade concernée doit être végétalisée à plus de 50 % au moment du recensement ou présenter un dispositif adéquat permettant le développement du végétal sur un support indépendant).
- Après le ravalement, la Ville de Lyon vous propose un contrat aux conditions avantageuses pour vous prémunir des tags. Le contrat « Façades nettes » vous assure un détagage rapide en cas de besoin. Contacter à cet effet la mairie de Lyon : Gestion urbaine de proximité - 04 72 83 14 20.

Où pouvons-nous obtenir plus d'informations ?

A la mairie de Lyon

• Service de l'Urbanisme Appliqué (Déclaration préalable ou permis de construire)
Permanences des instructeurs du droit des sols : 04 26 99 63 65
E-mail : urbanisme-autorisations@mairie-lyon.fr
Accueil au 198 avenue Jean Jaurès Lyon 7ème
du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15
et de 13h45 à 16h45 (sans rendez-vous)
Horaires d'été du 1er juillet au 31 août :
du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h

• Cellule Patrimoine Ravalement (Obligation de ravalement)
Accueil : 04 26 99 63 70

Auprès de l'Etat :

• Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Accueil : 04 78 62 54 66

Quels fiches conseils, sites internet, guides ou études peuvent nous être utiles ?

Sur le site de la mairie de Lyon : www.lyon.fr
- Fiches mairie de Lyon : ravalement de façades, changement de menuiseries, réfection de devanture
- Plan couleur de la ville de Lyon
- Guide pour la restauration en périmètre UNESCO/Ville de Lyon
- Etude sur la restauration des façades du site historique de Lyon/DRAC Rhône-Alpes (consultable à la demande).

Sur le site SDAP : www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap69/
- Fiches Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) : les enduits à la chaux, la fenêtre, les devantures commerciales, enseignes et accessoires.

Sur le site ANAH : www.anah.fr/nos-conseils-techniques/fiches-techniques/page-tech-fiches.htm
- Fiches Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).



Le ravalement de façades à Lyon
Informations

La beauté de Lyon mérite tous nos soins

Lyon fait l'objet d'attentions particulières qui valorisent la beauté de son décor urbain : plan couleur, plan lumière, …
Les campagnes de ravalement participent à cette démarche pour préserver et développer cette contribution à l'harmonie de notre cadre de vie.

Chaque année, environ 12 kilomètres de voies (sur 750) font ainsi l'objet d'un contrôle selon plusieurs critères :
- état général des immeubles
- proximité d'espaces publics
- secteur de centralité ou axe d'entrée en ville
- date de la campagne de ravalement précédente.

Ces voies sont définies pour la durée du mandat municipal, ce qui permet aux propriétaires d'anticiper sur la réalisation des travaux.

Le ravalement est aussi l'opportunité de faire réaliser des travaux nécessaires à la bonne conservation de votre patrimoine ; le cas échéant, cet investissement se retrouve en partie à la revente.

Pour vous accompagner dans cette démarche, je vous invite à prendre connaissance de ce « mode d'emploi ».

Etienne Tête
Adjoint au Maire de Lyon
Délégué au cadre de vie

Pourquoi devons-nous ravaler les façades de notre immeuble ?

Le ravalement est une obligation décennale inscrite aux articles L132-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Article L132-1
Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

La mairie de Lyon prescrit les secteurs à ravaler. Elle définit un programme pour la durée du mandat municipal, décliné par année et par arrondissement. Ce programme est mis en ligne sur le site Internet de la mairie : www.lyon.fr (1) afin que chacun puisse en prendre connaissance et anticiper sur les ravalements à réaliser.
(1) www.demarches.lyon.fr/demarches/sections/fr/cadre_de_vie/proprete/ravalement_de_facade

Comment devons-nous procéder pour faire ravaler notre immeuble ?

Pour faire ravaler un immeuble, le propriétaire ou son représentant doit constituer un dossier de demande d'autorisation du droit des sols au titre du Code de l'Urbanisme et éventuellement du Code du Patrimoine. Celui-ci doit être déposé à la mairie de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain (2).
Ce dossier comprendra un formulaire appelé « Déclaration Préalable » ou « demande de permis de construire » si le ravalement concerne un immeuble ou une façade inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) ainsi que les pièces spécifiées dans celui-ci.

Ces formulaires ainsi qu'une fiche conseil aidant à la constitution du dossier sont disponibles à la mairie de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain (2) ou peuvent être téléchargés sur le site Internet de la Ville : www-lyon.fr (3).

Par ailleurs, au moment de réaliser les travaux, une demande d'occupation du Domaine Public devra également être formulée préalablement auprès de la mairie de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain (2).
(2) Service de l'Urbanisme Appliqué,
198 avenue Jean Jaurès, 69007 Lyon - 04 26 99 63 65
voir permanences en dernière page
(3) www.lyon.fr/vdl/sections/fr/urbanisme/autorisations_durba/declaration_de_trava/?alndex=1

Quelle est la durée d'instruction de notre demande de ravalement ?

Le délai légal d'instruction de la déclaration préalable est fixé par le Code de l'urbanisme à 1 mois.
Ce délai peut-être porté à 2 mois en cas de consultation réglementaire de l'architecte des bâtiments de France (ABF), ce qui est souvent le cas à Lyon.
Dans le cadre du ravalement d'un immeuble ou d'une façade inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, le délai d'instruction d'une demande de permis de construire est de 6 mois.

Dans tous les cas, la mairie de Lyon vous informe du résultat de cette instruction en vous adressant un courrier autorisant le ravalement (« arrêté de non opposition ») ou le refusant (« arrêté d'opposition ») en cas de non-respect des prescriptions de ravalement imposées par le code de l'urbanisme ou le code du patrimoine.

Et si nous tardons à faire ravaler notre immeuble ?

Une lettre de la mairie de Lyon – Direction de l'Aménagement Urbain, Cellule Patrimoine - Ravalement – invite le propriétaire (ou son représentant dans le cas d'une copropriété) à procéder au ravalement de son immeuble conformément à l'arrêté municipal et précise un délai de réalisation (en général 12 mois).

Des contrôles effectués périodiquement permettent de vérifier la bonne mise en œuvre des travaux. En cas de non exécution, des lettres de relance sont envoyées au propriétaire (ou son représentant dans le cas d'une copropriété).

A l'issue de ces relances, si le propriétaire n'a pas pris les mesures pour faire ravaler son immeuble, le Maire de Lyon pourra engager la procédure prévue par le code de la construction et de l'habitation (CCH).

Celle-ci prévoit, à l'issue du délai fixé par l'arrêté de sommation, les sanctions suivantes :
- une amende de 3 750 euros, portée à 7 500 euros en cas de récidive, conformément à l'article L.152-11 de ce Code : *« Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L.132-3 à L.132-5 est puni d'une amende de 3 750 euros. En cas de récidive, l'amende sera de 7 500 euros. »*

- sur autorisation du Président du tribunal de grande instance, l'exécution d'office des travaux par la mairie de Lyon aux frais du (des) propriétaire(s) conformément à l'article L.132-5 du même code : *« Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire. Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs.*
Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs. »

La politique de ravalement, associée au plan couleur de la Ville, a permis à Lyon de retrouver ses couleurs, des tons chauds de l'ocre côté Saône à ceux bleutés du Rhône. Outre ces deux espaces majeurs, le ravalement participe progressivement à l'amélioration du cadre de vie de tous les quartiers. Il permet également de maintenir en bon état d'entretien et d'habitabilité l'ensemble des immeubles et maisons de construction parfois ancienne.